

L'habitat participatif

Un projet humain au cœur
du projet immobilier

Mai 2016



L'habitat participatif

Comment ça marche ?

Des particuliers se rencontrent afin de concevoir ensemble un projet immobilier, conçu pour répondre à leurs besoins d'espace, de voisinage bienveillant ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

De nombreuses motivations :

- Personnaliser son habitat à l'échelle collective et individuelle
- Des relations sociales se tissent tout au long du projet, avant d'emménager
- L'insertion des préoccupations environnementales : approche en coût global
- Des espaces, des équipements et des usages communs partagés
- Un meilleur rapport qualité prix
- Plus de liens sociaux, plus de coopération, une éco-responsabilité mutualisée



Pour quels résultats ?

- Pour tous les publics en projet résidentiel : personnes âgées, jeunes foyers, familles, personnes seules

- ⇒ *L'habitat participatif permet de créer un lieu de vie*

- Toutes les tailles de projet et statuts d'occupation, dans tous les environnements : urbain, rural...

- ⇒ *Une alternative au lotissement comme un laboratoire pour le semi-collectif et le collectif*



La devise de l'habitat participatif

« Vivre ensemble
chacun chez soi »



Des collectivités s'intéressent et certaines s'engagent

- Une densité résidentielle plus « acceptable »
- Plus de comportements éco-responsables (déplacements, consommation)
- Des économies d'énergie, un bilan carbone moindre
- Une gestion des déchets plus aboutie et plus directe
- Plus de mixité sociale, l'intergénérationnel vivant
- Des échanges de services qui diminuent la demande sociale auprès de la collectivité
- Plus de cohésion et de cohérence sociale
- De l'habitat au quartier...



Le projet humain : première pierre et clef de voûte du projet

Première pierre : ces projets démarrent grâce à des alliances de personnes physiques motivées et humainement compétentes

Clef de voûte : les projets qui aboutissent traversent a minima 3 à 4 années de péripéties de toutes natures, ils demandent de l'endurance individuelle et collective, de l'adaptabilité, de la cohésion...



Le projet humain et social : première pierre et clef de voûte

Des projets singuliers qui se font écho d'un vivre autrement qui remet en cause beaucoup de pratiques habituelles...

Qui font donc appel à une forte créativité pour innover, dont nous pouvons créer les conditions favorables d'émergence grâce à des alliances :

- ⇒ de cœur en interne et en externe (professionnels qui apportent leur expertise et leur outils, élus et techniciens des collectivités et des maîtres d'ouvrage impliqués),
- ⇒ contractuelles qui créent des cadres d'intervention (« des terrains de jeu ») avec les partenaires : financeurs, producteurs de foncier, maîtres d'ouvrage institutionnels, professionnels...)



Le projet humain et social : première pierre et clef de voûte

L'intelligence collective ?

1 + 1 =

-1 ?

2 ?

3 ?

Le projet humain et social : première pierre et clef de voûte

De quelles compétences humaines parle-t-on ?

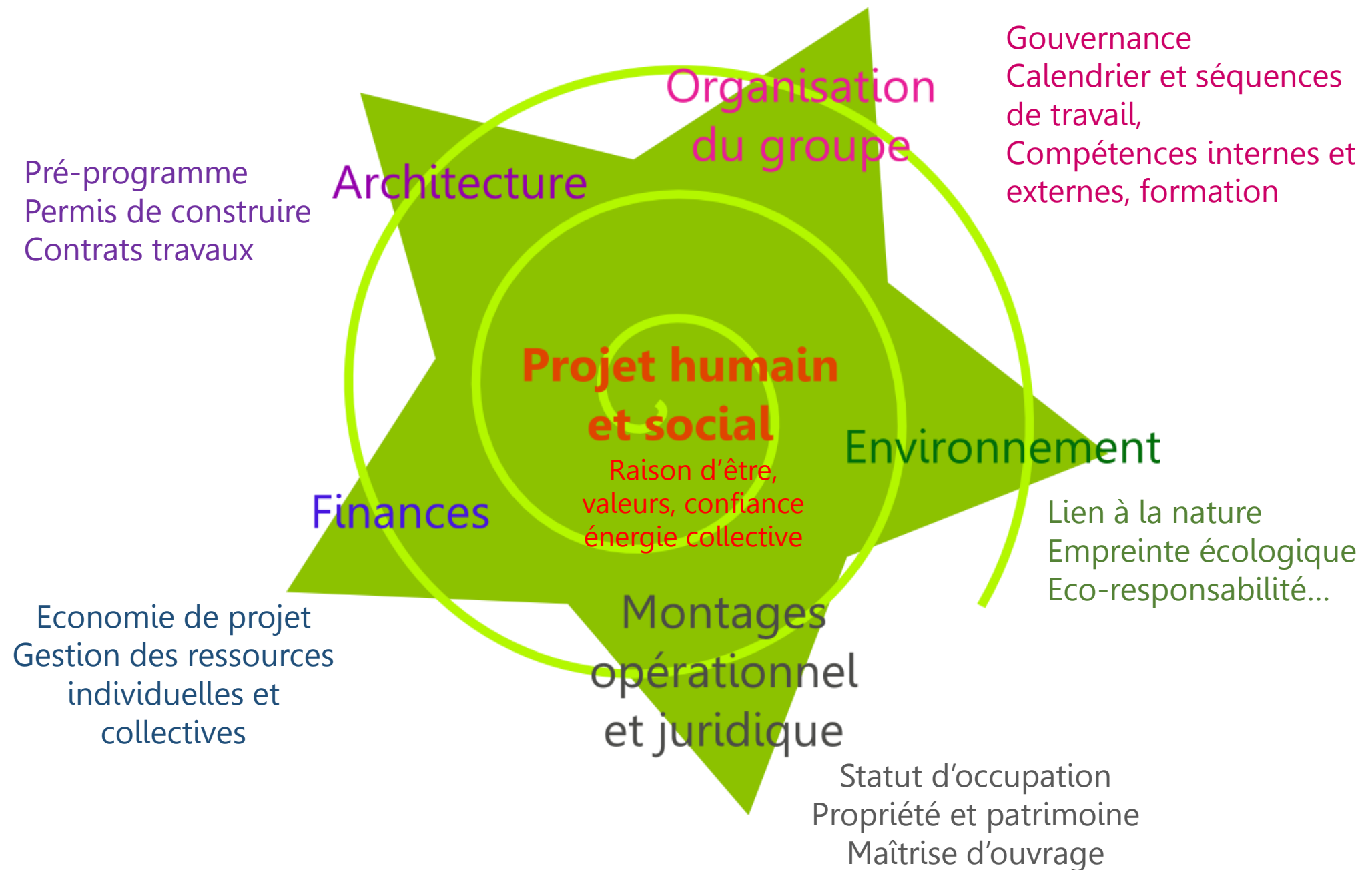
La gestion de projet : faire ensemble, s'organiser, fédérer et mettre en synergies les énergies, reconnaître et rendre efficient la nécessaire conflictualité

Les compétences relationnelles (« savoir-être ») : écoute, empathie, reconnaissance et valorisation des sensibilités individuelles, leadership ouvert, remise en cause individuelle et collective, délibération collective...

Les compétences sociales (« savoir-faire ») : vision fédérative du projet dans son écosystème, gestion de projet collectif, décision collective inclusive, consentement...



Processus itératif



4 grandes phases chronologiques

- PHASE 1 : Constitution du groupe sur une intention commune
- PHASE 2 : Faisabilité multidimensionnelle du projet
- PHASE 3 : Conception architecturale participative
- PHASE 4 : Réalisation
- Des jalons de maturation pour passer d'une phase à l'autre



PHASE 1 avec accompagnement

Emergence d'un groupe sur l'initiative d'une collectivité

- .Durée : 8-10 mois**
- .Un projet-cadre et étude terrain**, formalisé et validé par tous les partenaires
- .Plan de communication**
- .Des ateliers participatifs** publics, gratuits pour les participants, sans engagement
- .Formation-action** : transfert de savoirs, savoir-faire, expérience individuelle et collective, interconnaissance et attentes communes
- .6 dimensions de projet abordées de façon itérative** : organisation de groupe, sociale, programmatique, environnementale, juridique, opérationnelle, financière
- .Une conduite de projet professionnelle**, avec une méthodologie rodée



PHASE 2 : le collectif d'habitants étudie la faisabilité multidimensionnelle

.6 à 10 mois

.Projet humain et social : raison d'être, valeurs, intentions, coopération, usages communs, projet résidentiel collectif cohérent avec les parcours individuels

.Organisation du groupe : association, gouvernance, travail en autonomie, réunion, réunions plus nombreuses, engagement minimum (moral et souvent aussi financier)

.Pré-programme : surfaces privatives et communes, espaces intérieurs et extérieurs, préconisations architecturales, bioclimatisme, environnement, énergie... le cas échéant en collaboration avec une équipe de maîtrise d'œuvre

.Formalisation juridique et financière : des budgets individuels (offre de prêts, enveloppe à investir) vers un budget collectif (parties communes, prêts collectifs?), choix d'un statut juridique à terme (société d'habitants ou copropriété ?)

.Choix d'un mode opérationnel



Différents montages opérationnels possibles

- Le montage tout habitants : le groupe se constitue en **société civile immobilière d'habitants** et ses membres assurent toutes les responsabilités et décisions du maître d'ouvrage
- Les habitants **délèguent toutes leurs responsabilités** à un maître d'ouvrage institutionnel pour finalement acheter en VEFA individuelle ou collective
- => De nombreux montages intermédiaires sont possibles pour un investissement à géométrie variable, à condition de trouver les partenaires prêts à (s')investir



PHASE 3 : Conception participative

- Au moins **12 mois**
- Choix d'une maîtrise d'œuvre** et contrat ad-hoc
- Structuration d'une **maîtrise d'ouvrage participative** (société d'habitants ou association liée à un maître d'ouvrage professionnel par convention)
- Signature d'une **promesse de vente** du terrain
- Suivi et validation de toutes les phases de conception architecturales : **esquisse, avant-projets, projet**
- Dépôt, obtention et purge du **Permis de construire**
- Évaluation de **développement durable**, contrôle technique...
- Budgets individuels et collectif, plan de trésorerie**
- Appel d'offres** de travaux
- Signature **acte authentique** d'acquisition du terrain



PHASE 4 : Réalisation

- .15 à 18 mois
- .Selon montage opérationnel choisi
- .Choix des entreprises et **signature des contrats**, consolidation des budgets, arbitrages
- .**Assurances** Dommages ouvrage, Tout Risque Chantier, Responsabilité civile
- .Gestion et contrôle de la **trésorerie**
- .Ouverture et suivi de **chantier**
- .Mise en place de la **copropriété**, attribution en jouissance (**autopromotion**) ou signature des contrat de coopérateurs (**coopérative**)
- .Construction
- .**Réception** - Livraison
- .Mise en exploitation



Conclusion

L'habitat participatif demande un **investissement de chacun pour comprendre les mécanismes** des métiers relatifs à la **promotion immobilière**. L'aide de professionnels du milieu est souvent indispensable.

Le **partage d'expériences** entre les groupes est primordial pour avancer plus efficacement. Les visites et les rencontres de groupes plus avancés dans leur projet sont nécessaires.

Les **accompagnateurs professionnels** permettent de gagner un temps précieux en améliorant la dynamique de groupe et en apportant plus de maîtrise des choix techniques, des budgets et des délais.

Réaliser un **habitat participatif** est un processus assez long et **demande beaucoup de temps. L'aventure collective, les rencontres, le cheminement du projet sont déjà source de partage et de satisfaction**. Lorsqu'un 1^{er} projet ne se concrétise pas, les acquis permettent de rebondir très vite.

Grâce aux sensibilités de chacun, le projet évolue positivement dans sa forme et son fond.



« seul, on va plus vite,
ensemble, on va plus loin »

